

上海实业发展股份有限公司

2015 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司简介

| 公司股票简况 | | | | |
|--------|---------|------|--------|---------|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 |
| A股 | 上海证券交易所 | 上实发展 | 600748 | 浦东不锈 |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|----------|----------------------|----------------------|
| 姓名 | 阚兆森 | 陈英 |
| 电话 | 021-53858859 | 021-53858859 |
| 传真 | 021-53858879 | 021-53858879 |
| 电子信箱 | sid748@sidlgroup.com | sid748@sidlgroup.com |

- 1.6 公司本部 2015 年度实现净利润人民币 183,928,317.87 元，按《公司法》及公司章程的规定，提取 10%法定盈余公积 18,392,831.79 元，加上以前年度未分配利润 1,634,383,720.36 元，公司本年度可供分配的利润为 1,799,919,206.44 元。公司拟以截至 2016 年 1 月 22 日的总股本 1,418,894,532 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.38 元（含税），现金红利合计 53,917,992.22 元，剩余未分配利润人民币 1,746,001,214.22 元结转下一年度。

二 报告期主要业务或产品简介

公司主营业务为房地产开发与经营。经营模式以中高端住宅开发为主，兼顾商业地产的开发及运营，适时、适度增加不动产物业持有量，在创新物业管理模式、提升物业管理水平的基础上适度扩展物业管理规模。同时，依托优势资源，推动房地产主业在金融地产、文化地产、养老产业、众创空间等领域实现主业升级，并加大推进公司多元发展。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

| | 2015年 | 2014年 | | 本年比上年 增减 (%) | 2013年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | | 调整后 | 调整前 | | |
| 总资产 | 27,275,184,123.19 | 27,467,211,168.82 | 18,747,716,465.20 | -0.70 | 20,905,023,181.89 |
| 营业收入 | 6,619,175,075.58 | 6,056,456,939.66 | 3,803,102,102.84 | 9.29 | 3,904,620,094.19 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 519,654,725.22 | 919,316,478.31 | 885,315,591.52 | -43.47 | 435,040,827.51 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 237,523,054.75 | 260,833,137.58 | 260,833,137.58 | -8.94 | 322,431,029.21 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 4,771,171,288.22 | 8,074,048,815.19 | 4,782,631,355.09 | -40.91 | 5,217,546,134.35 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,350,128,387.85 | -1,630,746,255.46 | -1,920,123,287.71 | 17.21 | 2,323,245,840.79 |
| 期末总股本 | 1,083,370,873.00 | 1,083,370,873.00 | 1,083,370,873.00 | 0.00 | 1,083,370,873.00 |
| 基本每股收益 (元/股) | 0.48 | 0.85 | 0.82 | -43.53 | 0.40 |
| 稀释每 | 0.48 | 0.85 | 0.82 | -43.53 | 0.40 |

| | | | | | |
|---------------|-------|-------|-------|----------------|------|
| 股收益 (元/股) | | | | | |
| 加权平均净资产收益率(%) | 11.59 | 12.85 | 16.07 | 减少 1.26个百分点 | 8.37 |

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明:

2015年末较2014年末归属于上市公司股东的净资产下降40.91%，主要原因系在2015年末公司收购上海上投控股有限公司100%股权时，根据《企业会计准则》同一控制下企业合并的要求，对2014年度和2015年度进行追溯合并，并于同一控制下合并日转出上海上投控股有限公司的净资产所致。

四 2015年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

| | 第一季度 (1-3月份) | 第二季度 (4-6月份) | 第三季度 (7-9月份) | 第四季度 (10-12月份) |
|-------------------------|-------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 营业收入 | 474,321,757.02 | 429,216,443.72 | 1,626,932,749.37 | 4,088,704,125.47 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 66,133,957.72 | 62,180,473.89 | 215,860,943.87 | 175,479,349.74 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 86,585,059.22 | 34,515,573.41 | 29,172,055.47 | 87,250,366.65 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,077,827,043.24 | 521,525,699.85 | -231,284,160.28 | -562,542,884.18 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明:

2015年12月底，公司收购了同一控制下合并企业上海上投控股有限公司100%股权，按照《企业会计准则》的相关规定，应对2015年分季度的利润及现金流情况进行追溯重述，故导致2015年分季度主要财务数据与已披露定期报告数据存在较大差异。

五 股本及股东情况

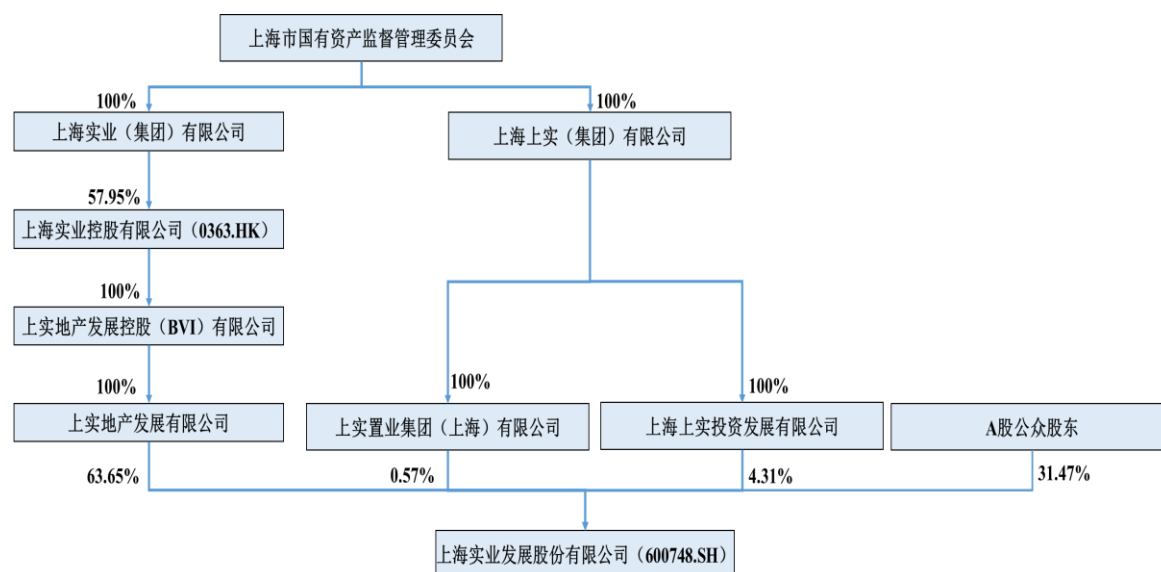
5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位：股

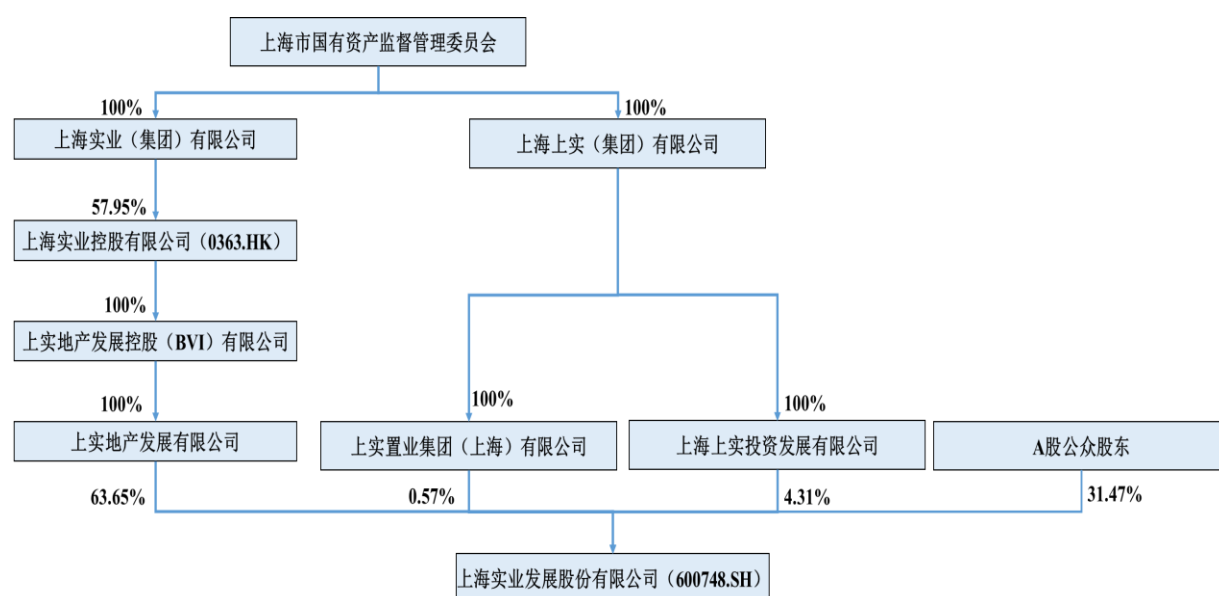
| | |
|------------------------------|--------|
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | 35,092 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 41,669 |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户) | 0 |
| 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户) | 0 |
| 前10名股东持股情况 | |

| 股东名称 (全称) | 报告期内 增减 | 期末持股数 量 | 比例 (%) | 持有有 限售条 件的股 份数量 | 质押或冻结情况 | | 股东 性质 |
|-------------------------------|--|-------------|-----------|--------------------------|----------|----|----------|
| | | | | | 股份 状态 | 数量 | |
| 上实地产发展有限公司 | | 689,566,049 | 63.65 | | 无 | | 境外法人 |
| 上海上实投资发展有限 公司 | | 46,735,036 | 4.31 | | 无 | | 国有法人 |
| 中央汇金资产管理有限 责任公司 | | 18,935,500 | 1.75 | | 未知 | | 国有法人 |
| 天安财产保险股份有限公司—保赢1号 | | 9,999,658 | 0.92 | | 未知 | | 未知 |
| 上实置业集团(上海) 有限公司 | | 6,140,697 | 0.57 | | 无 | | 国有法人 |
| 中华联合财产保险股份 有限公司—传统保险产品 | | 5,999,893 | 0.55 | | 未知 | | 未知 |
| 易方达瑞惠灵活配置混 合型发起式证券投资基 金 | | 4,708,292 | 0.43 | | 未知 | | 未知 |
| 香港中央结算有限公司 | | 3,744,635 | 0.35 | | 未知 | | 未知 |
| 张诗建 | | 3,580,006 | 0.33 | | 未知 | | 未知 |
| 郑爱丽 | | 3,314,642 | 0.31 | | 未知 | | 未知 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 上实地产发展有限公司与上海上实投资发展有限公司、上实置业集团(上海)有限公司均为上海实业(集团)有限公司所属的子公司,为一致行动人。 | | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 公司无优先股 | | | | | | |

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

2015年，中央在房地产政策上坚持“促消费、去库存”的总基调，多轮金融信贷政策发力，改善市场环境，促进需求入市，房地产行业再次迎来货币政策和行业政策的双重宽松；各地限购解禁叠加多重消费刺激措施，与行业政策、货币政策形成有效共振，推动房产销量企稳回升，房地产市场呈现探底复苏态势。然而，需求向好态势并未如期传递至房地产投资，包括土地成交量、

新开工量、开发投资额等投资性指标持续低迷，且城市间二元分化趋势明显。市场深度调整加剧结构分化的同时，也加速推动行业变革。一方面，基本面回暖及再融资政策松绑为企业资金面改善带来契机，为企业多元化转型提供空间；另一方面，开发商在新常态模式下，借助多元转型拓展新产业、新业态，适应并营造新的生态圈，力求在新的竞争时代获取崭新的行业地位。

在房地产行业新常态模式下，公司坚持“整体谋划、创新发展、融产结合、远近结合”的工作方针，一方面，以创新融资为核心、创新机制为手段，优化业务、资源和资金结构，推动产品、技术和管控升级，夯实房地产主业盈利基础；另一方面，在主动谋变的战略自觉下，加快推动公司转型升级，新兴产业拓展初显成效，“坚守主业、多元发展”的战略格局基本形成，为公司中长期发展开拓了新的局面。

1、破局创新融资，助力企业加速发展。在公司对业务和产品布局多元探索的创新发展阶段，公司加大对创新融资工具的探索和使用，综合运用公司债、中期票据、定向增发等方式构建多元融资体系，助推公司持续扩张和加速转型。报告期内，公司及时把握市场化融资宽松契机，3月以4.92%的利率发行人民币10亿元的第一期公司债券（3+2年期）；6月以4.95%的利率发行人民币10亿元的第一期中期票据（3年期），通过多渠道补充中长期低成本资金，降低融资成本、优化债务结构。同时，公司3月启动非公开发行股票项目，在相关各方的协同推动下，克服资本市场非理性波动等不利因素，于12月底获证监会核准批文并及时启动发行募资工作，最终向7名对象非公开发行335,523,659股，共计募集资金人民币39.02亿元，并以本次募集资金收购上海上投控股有限公司100%股权及上海龙创节能系统股份有限公司61.48%股份，不仅实现了公司资本市场股权融资的首次突破，而且为公司进一步优化股权结构、解决同业竞争、提升主营能力、提速新产业布局等方面奠定坚实基础。

2、夯实主营基础，推动主业转型升级。报告期内，公司及时抓住市场好转契机，积极优化市场布局，合理调整产品结构，主动变革销售模式，贯彻积极销售策略，上海嘉定“海上荟”、上海金山“海上纳缇”、上海青浦“朱家角”、成都“海上海”、青岛“国际啤酒城”等项目销售稳步推进，主业销售保持相对平稳的发展态势。项目储备方面，公司坚持“聚焦上海、聚焦华东”的区域聚焦发展战略，在严格控制风险的前提下，采取土地竞拍和兼并收购双线并进的方式，重点围绕上海及华东地区进行项目储备。公司先后完成嘉定项目、长沙项目、上投控股的股权收购，并成功竞得重庆市北碚区A72-4/03地块、湖州吴兴区东部新区HD35-2E、BLD35-2地块及上海虹口区北外滩HK324-01号地块等项目，有效增厚优质资源储备，持续优化地产战略布局。模式创新方面，公司立足传统地产业务，发挥资源集成优势，聚焦房地产细分产业，着力打造“产业X+地产”的运作模式。随着青岛啤酒城项目（金融地产）的日臻成熟、虹口北外滩项目（文化地产）的有效推进、崇明东滩长者社区（养老产业）的持续落地、WE+（众创空间）的迅速扩张，为公司开发运营模式转型升级的实现开拓了新的路径。

3、深化多元布局，开拓企业发展空间。公司坚持“做精、做强”现有主业的同时，通过市场化机制和资本化途径，探索新机制、借助新技术、依托新资源、搭建新平台，围绕健康养老、节能环保、智慧城市、共享经济等房地产产业链纵深积极培育、布局新兴产业投资，推进地产产业与新兴产业实现跨界深度融合。报告期内，公司联合柯罗尼新扬子基金成立“唯迦科技”打造WE+（众创空间），借助共享与创新，探索产业模式转型并赢得良好开局，精准布点北上杭苏等6个城市。在誉德动力实现新三板上市并着力发展智慧能源之后，公司又战略投资上海众鑫建筑设计研究院着手建立上实BIM中心，并通过非公开发行股票收购及增资上海龙创节能系统股份有限公司介入智慧建筑及智慧家居领域，为公司持续构建智慧城市生态系统的布局、拓展积累资源，开拓企业发展空间。

4、探索创新机制，有效提升管理能效。为更好应对市场调整，不断提升对开发质量、进度和安全要求，公司以提高产品质量为抓手，注重开发过程管理和监督，积极推进标准化及绿色建筑成果落地。报告期内，青岛“国际啤酒城”（二期）获绿色建筑二星认证、T3楼获LEED-CS

金级预认证；湖州“上实花园酒店”获绿色建筑设计一星认证；泉州“海上海”（C-8-2 地块）获住宅性能 2A 级预认证、绿色建筑设计一星认证，公建获 LEED 预认证。同时，结合在上海嘉定“海上荟”及泉州“海上海”项目对住宅产业化设计、装配式建筑研究、BIM 系统开发等方面的技术应用及实践积累，推进 BIM 技术从设计向工程延伸，嘉定项目（F04-2 地块）成为上海市 BIM 应用试点项目，进一步实现公司产品开发标准化、新型化及节能化，提速项目开发、提升开发绩效。公司持续探索和建立与创新阶段相适宜的管控模式和激励机制，不断增强企业凝聚力，推进精神文明建设，报告期内，公司获得上海市第十七届文明单位、上海市劳模集体等称号。

报告期内，公司实现营业收入 6,619,175,075.58 元，比上年同期增加 9.29%，主要原因系项目公司实现的房产销售收入增加；实现营业利润 972,603,664.87 元，比上期减少 25.32%，主要原因系上期实现股权转让收益较多；实现归属于母公司所有者的净利润 519,654,725.22 元，比上期减少 43.47%，主要原因系上期实现股权转让收益较多。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

7.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见“附注九、在其他主体中的权益”，本年度新纳入合并范围的子公司主要有上海锐珩投资管理有限公司、上海锐翎投资管理有限公司、湖南丰盛房地产开发有限公司、重庆海上海置业有限公司、上海锐毅投资管理有限公司、实锐香港投资管理有限公司、上海上投控股有限公司、上海上投置业发展有限公司、苏州上投置业有限公司、绍兴上投置业发展有限公司、上海新世纪房产服务有限公司、上海汇通房地产有限公司、上海胜清置业有限公司、天津上投置业发展有限公司等，详见“附注八、合并范围的变动”，本年度不再纳入合并范围的子公司主要有上海瑞陟投资管理有限公司、杭州上实房地产开发有限公司、哈尔滨上实置业有限公司、上海上实金马物业管理有限公司、天津上投置业发展有限公司等，详见“附注八、合并范围的变动”。

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用